

СДЕЛКИ С ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ, действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей по поводу земельного участка как недвижимого имущества.

Земельное законодательство не даёт понятия С. с з. у., определяя только виды сделок, которые могут совершаться с данным объектом. Общие условия совершения сделок и порядок их заключения регулируются гражданским законодательством. На них распространяются требования о сделках с недвижимым имуществом. Условия сделок, определяющие пределы оборотоспособности земельных участков, устанавливаются земельным законодательством.

Земельно-правовые сделки представляют собой юридически значимые действия граждан и юридических лиц, посредством которых реализуются правомочия по распоряжению землёй. С. с з. у. могут совершаться только в рамках тех правоотношений, которые обеспечивают осуществление предусмотренных законодательством прав на землю (права частной собственности, права пожизненного наследуемого владения, права землепользования).

Обязательные требования к С. с з. у. установлены Кодексом Республики Беларусь о земле и заключаются в следующем: сохранение целевого назначения земельных участков; наличие документов, удостоверяющих права на земельные участки; государственная регистрация сделок в порядке, установленном законодательством о государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.

Земельные участки, находящиеся в частной собственности, могут являться предметом договоров купли-продажи, дарения, мены, аренды, ипотеки и переходить по наследству в соответствии с гражданским законодательством с учётом установленных ограничений.

Наследование земельных участков, находящихся в частной собственности граждан, осуществляется по закону или по завещанию. Установлены особенности наследования земельных участков, находящихся в частной собственности, в части установления сроков государственной регистрацией перехода права частной собственности на переданный по наследству земельный участок, а также наследования земельных участков, на которых расположены жилой дом, зарегистрированная организацией по государственной регистрации квартира в блокированном жилом доме, дача либо садовый домик.

Граждане, негосударственные юридические лица Республики Беларусь, являющиеся собственниками земельных участков, имеют право отчуждать земельные участки соответствующим исполнительным комитетам, а также гражданам, негосударственным юридическим лицам Республики Беларусь при условии сохранения целевого назначения этих земельных участков.

Земельные участки, находящиеся в частной собственности, могут отчуждаться только вместе с расположенными на них капитальными строениями (зданиями, сооружениями), незавершёнными законсервированными капитальными строениями. Жилые дома, дачи, садовые домики и иные капитальные строения (здания, сооружения), а также незавершённые законсервированные капитальные строения могут отчуждаться только вместе с земельными участками, если эти земельные участки находятся в частной собственности, кроме случаев продажи жилых домов, дач, садовых домиков и иных капитальных строений (зданий, сооружений), незавершённых законсервированных капитальных строений на снос.

Допускается добровольная передача земельных участков, находящихся в частной собственности, в государственную собственность безвозмездно или путём их выкупа для государственных нужд по их кадастровой стоимости на момент выкупа.

Лица, не являющиеся собственниками земельных участков, могут совершать сделки с земельными участками, только если это предусмотрено законодательством или договором с собственником. Договоры купли-продажи, мены, дарения, аренды, ипотеки

земельных участков, предоставленных в пожизненное наследуемое владение, постоянное или временное пользование либо аренду, недействительны.

Наследование земельных участков, находящихся в пожизненном наследуемом владении, может осуществляться по закону или по завещанию с соблюдением сроков государственной регистрации перехода права пожизненного наследуемого владения земельным участком.

Граждане, негосударственные юридические лица Республики Беларусь, имеющие земельные участки в частной собственности, при условии сохранения их целевого назначения могут предоставлять в аренду эти земельные участки в соответствии с гражданским законодательством. В случае нахождения на земельных участках, предоставленных в частную собственность, капитальных строений (зданий, сооружений) предоставление таких земельных участков в аренду допускается только вместе с этими капитальными строениями (зданиями, сооружениями).

Арендаторы земельных участков, за право заключения договоров аренды которых взималась плата, вправе, если иное не установлено законодательными актами: предоставлять арендованный земельный участок в субаренду в пределах срока договора аренды; передавать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка другому лицу; использовать право аренды земельного участка в качестве предмета залога и вклада в уставный фонд хозяйственных товариществ и обществ в пределах срока договора аренды.

Земельные участки, находящиеся в частной собственности, могут являться предметом ипотеки, а право аренды земельных участков – предметом залога только в качестве обеспечения обязательства по кредитному договору, заключённому с банком.

Земельные участки, находящиеся в частной собственности и предоставленные для строительства и (или) обслуживания капитальных строений (зданий, сооружений), могут являться предметом ипотеки только вместе с расположенными на них капитальными строениями (зданиями, сооружениями) или незавершёнными законсервированными капитальными строениями, если иное не установлено Президентом Республики Беларусь. Стоимость земельного участка, находящегося в частной собственности, являющегося предметом ипотеки, не может быть ниже его кадастровой стоимости.

Предметом ипотеки не может быть земельный участок с расположенным на нём капитальным строением (зданием, сооружением), если на это строение в соответствии с гражданским процессуальным законодательством не может быть обращено взыскание по исполнительным документам.

Залогодержателями земельных участков и права аренды земельных участков могут быть только банки, перечень которых определяется Президентом Республики Беларусь.

Землепользователи вправе требовать и предоставлять земельный сервитут в порядке, предусмотренном гражданским и земельным законодательством, независимо от того, на каком праве им принадлежит земельный участок. См. также *Земельный участок, Право собственности на землю, Землевладение (пожизненное наследуемое), Землепользование, Сервитут земельный*.

Н.А. Шингель